BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 101/03

Verkündet am:
21. Januar 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 61 des Landgerichts Berlin vom 24. März 2003 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 21. Mai 2001 dahin abgeändert, daß die Klage hinsichtlich der durch die Aufzugskosten bedingten Mieterhöhung dem Grunde nach gerechtfertigt ist und die Klage im übrigen abgewiesen wird. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Hinsichtlich der durch die Aufzugskosten bedingten Mieterhöhung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Mietvertrag vom 14. Mai 1987 mietete die Beklagte von der Rechtsvorgängerin der Klägerin (künftig nur: die Klägerin) eine Wohnung in Berlin, W. Straße . In dem Mietvertrag waren ursprünglich eine monatliche Miete von 384,59 DM und ein Heizkosten- und Warmwasservorschuß von 125,50 DM vereinbart; sonstige Nebenkosten sind bei den monatlich zu zahlenden Beträgen nicht aufgeführt. In § 3 Nr. 5 und 6 enthält der Mietvertrag zu den Nebenkosten folgende Klauseln:

> "5. Wenn durch die Erhöhung der Grundstückskosten eine Mehrbelastung des Vermieters eintritt, hat der Mieter einen der vereinbarten Miete zur Gesamtmiete des Grundstücks entsprechenden Anteil zu übernehmen, falls nicht durch Gesetz oder sonstige behördliche Vorschriften eine andersartige Umlegung vorgeschrieben ist.
>
> 6. Alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im konkreten Fall zugelassenen Mieterhöhungen oder Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art sind vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab vereinbart und zahlbar..."

Im Januar 1994 erhöhte die Klägerin wegen gestiegener Betriebskosten die Miete. Außerdem verlangte sie mit Schreiben vom 1. Juni 1995 unter Hinweis auf den Berliner Mietspiegel 1994 eine Heraufsetzung der Miete zum 1. September 1995 gemäß § 2 MHG, der die Beklagte zustimmte.

Mit Schreiben vom 6. September 2000 erhöhte die Klägerin erneut die Miete wegen gestiegener Betriebskosten, und zwar um monatlich 48,60 DM auf insgesamt 989,13 DM ab 1. Oktober 2000. Zur Begründung wies sie auf die seit 1995 eingetretene Erhöhung der Betriebskosten hin und nahm auf die dem Schreiben als Anlagen beigefügten, jeweils 2 Seiten umfassenden Kostenaufstellungen und Erläuterungen Bezug.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Die Beklagte hält die Erhöhungserklärung vom 6. September 2000 für unwirksam; sie lehnte deshalb die Zahlung des Unterschiedsbetrages ab. Daraufhin hat die Klägerin gegen die Beklagte Klage auf Zahlung eines Mietrückstandes für die Monate Oktober 2000 bis Januar 2001 in Höhe von insgesamt 194,40 DM sowie auf Feststellung erhoben, daß die Beklagte verpflichtet ist, mit Wirkung ab 1. Februar 2001 monatlich einen um 48,60 DM erhöhten Mietzins zu bezahlen. Das Amtsgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil geringfügig dahin abgeändert, daß die Beklagte einen Mietrückstand von insgesamt 91,77 € und ab 1. Februar 2001 einen monatlichen Erhöhungsbetrag von 44,87 DM zu zahlen hat und die Klage im übrigen abgewiesen wird. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, mit der sie die Abweisung der Klage insgesamt erreichen will.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Erhöhungserklärung sei nicht aus formellen Gründen unwirksam. Daß die der Erklärung beigefügten Anlagen nicht unterzeichnet und auch nicht mit dem Schreiben körperlich verbunden seien, sei unschädlich. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes könne sich die Einheit einer Urkunde auch aus sonstigen Umständen wie fortlaufendem Text oder Bezugnahmen ergeben. Diese Voraussetzungen seien hier erfüllt. Die Klägerin sei auch zur Erhöhung der Betriebskosten berechtigt, obwohl der Mietvertrag die im Mietzins enthaltenen Betriebskosten nicht geson-

dert ausweise. Sie habe bereits während der Geltung des Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVW) von der Befugnis gemäß § 7 GVW Gebrauch gemacht, wie sich aus den eingereichten früheren Erhöhungserklärungen ergebe. Schließlich habe die Klägerin die Erhöhung auch hinreichend berechnet und erläutert. Insbesondere seien die in der vereinbarten Mieterhöhung zum 1. September 1995 berücksichtigten Betriebskosten nicht nochmals in den Vergleich der Betriebskosten der Jahre 1995 und 1999 eingeflossen. Allerdings sei die Steigerung der Betriebskosten wegen eines Fehlers bei der Ermittlung des Grundsteuerbetrages etwas geringer ausgefallen als von der Klägerin angenommen. Die Mieterhöhung sei daher nur in Höhe von monatlich 44,87 DM berechtigt.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung überwiegend nicht stand.

1. Als unbegründet erweisen sich allerdings die Verfahrensrügen der Revision.

a) Der Einwand der Revision, die Feststellungsklage sei unzulässig, weil die Klägerin gemäß § 259 ZPO auf künftige Leistung hätte klagen können, greift nicht durch. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes steht die Möglichkeit einer Klage auf künftige Leistung dem Feststellungsinteresse nicht entgegen (BGH, Urteil vom 7. Februar 1986 - V ZR 201/84, NJW 1986, 2507 unter II 1; BGH, Urteil vom 21. Dezember 1989 - IX ZR 234/88, NJW-RR 1990, 1532 unter I 2, jew. m.w.Nachw.; Thomas/Putzo/Reichold, ZPO, 25. Aufl., § 256 Rdnr. 14; Zöller/Greger, ZPO, 24. Aufl., § 256 Rdnr. 8). Ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen einer Klage auf künftige Leistung gemäß § 259 ZPO erfüllt sind, wie die Revision meint, kann deshalb dahinstehen.

b) Ebenfalls ohne Erfolg beanstandet die Revision, das Berufungsurteil enthalte keine Begründung für den Feststellungsausspruch. Angesichts der völligen Identität des materiellen Rechtsgrundes hinsichtlich der rückständigen und der künftigen Erhöhungsbeträge bedurfte es keiner zusätzlichen Darlegungen zur Begründung des Feststellungsausspruchs. Ein Verstoß gegen die Bestimmung des § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO und ein absoluter Revisionsgrund im Sinne des § 547 Nr. 6 ZPO liegt deshalb nicht vor.

2. Die materiell-rechtlichen Rügen der Revision sind jedoch teilweise begründet.

a) Mit zutreffender Begründung hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, daß die Erhöhungserklärung der Klägerin vom 6. September 2000 die durch die Vorschrift des – gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB hier noch anwendbaren – § 4 Abs. 2 MHG in Verbindung mit § 126 BGB (in der bis zum 31. Juli 2001 geltenden Fassung) vorgeschriebene Schriftform gewahrt hat.

Nach der neueren gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur gesetzlichen Schriftform (sog. Auflockerungsrechtsprechung) ist die erforderliche Einheit der Urkunde gewahrt, wenn die Zusammengehörigkeit einer aus mehreren Blättern bestehenden Urkunde entweder durch körperliche Verbindung oder sonst in geeigneter Weise erkennbar gemacht worden ist. Letzteres kann durch fortlaufende Seitenzahlen, fortlaufende Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitliche graphische Gestaltung, inhaltlichen Zusammenhang des Textes oder vergleichbare Merkmale geschehen, sofern sich hieraus die Zusammengehörigkeit der einzelnen Blätter zweifelsfrei ergibt (BGHZ 136, 357). Besteht die Urkunde aus einem Hauptteil und Anlagen, so müssen die Anlagen in der Haupturkunde so genau bezeichnet sein, daß eine

zweifelsfreie Zuordnung möglich ist (BGH, Urteil vom 18. Dezember 2002 - XII ZR 253/01, NJW 2003, 1248 = BGHReport 2003, 525). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

In ihrem Schreiben vom 6. September 2000 hat die Klägerin die Gründe für die Veränderungen der Betriebskosten im wesentlichen dargelegt. Auf die als Anlagen beigefügte detaillierte Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 1999 einschließlich der Vergleichszahlen für 1995 sowie die Erläuterungen hierzu hat sie ausdrücklich hingewiesen. Beide, aus jeweils zwei Blättern bestehende Anlagen enthielten einen fortlaufenden Text. Bei dieser Sachlage konnte weder für die Beklagte noch für einen unbeteiligten Dritten irgendein Zweifel bestehen, daß sämtliche sechs Blätter ein zusammengehörendes Schriftstück darstellten. Damit war der gesetzlichen Schriftform (§ 126 BGB) Genüge getan.

b) Zu Recht rügt die Revision aber, die Klägerin sei schon dem Grunde nach nicht berechtigt gewesen, die Miete wegen gestiegener Betriebskosten zu erhöhen. Dies sei vielmehr nur dann zulässig, wenn die Betriebskosten im Mietvertrag als Nebenkosten in Form einer Pauschale oder einer Vorauszahlung vereinbart seien; daran fehle es hier.

aa) Durch einen Wohnungsmietvertrag, der als Miete nur einen bestimmten Betrag - hier: zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten - vorsieht, werden im Regelfall alle umlagefähigen Betriebskosten mit abgegolten (§ 546 BGB a.F.). Bei einer derartigen Teilinklusivmiete war nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten nach § 4 MHG ausgeschlossen (Senatsurteil vom 19. November 2003 - VIII ZR 160/03 unter II 2 m.w.Nachw., zur Veröffentlichung vorgesehen). Dies trifft entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch für den vorliegenden Fall zu.

Zwar handelte es sich bei der Wohnung der Beklagten nach den von der Revision unangegriffenen Ausführungen des Landgerichts ursprünglich um preisgebundenen Wohnraum; für diesen Wohnraum (im Land Berlin) galten in der Zeit vom 1. Januar 1988 bis zum 31. Dezember 1994 die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) nur nach Maßgabe der §§ 2, 3 und 5 bis 7 des Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (GVW). Nach § 7 Abs. 3 und 4 GVW waren während der Geltungsdauer des Gesetzes - bewußt abweichend von § 4 Abs. 2 MHG (vgl. dazu Staudinger/Sonnenschein/Weitemeyer, BGB/Mietrecht 3, 13. Bearbeitung 1997, § 4 MHRG, Rdnr. 87) - Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten grundsätzlich zulässig; von dieser Möglichkeit hat die Klägerin im Jahr 1994 Gebrauch gemacht. Mit dem Außerkrafttreten des GVW am 31. Dezember 1994 (§ 10 Abs. 2 GVW) ist diese Möglichkeit jedoch entfallen. Seit dem 1. Januar 1995 galt daher - bis zum Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 (hier: § 560 BGB n.F.) - auch im Land Berlin wie im übrigen Bundesgebiet das Gesetz zur Regelung der Miethöhe ohne Einschränkung. Die Steigerung von Betriebskosten konnte mithin auch in Berlin von diesem Zeitpunkt an nur noch im Rahmen einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Miete gemäß § 2 MHG (jetzt: § 558 BGB) berücksichtigt werden. Eine solche Mieterhöhung hat die Klägerin im Jahr 1995 mit Zustimmung der Beklagten vorgenommen. Um eine derartige Anpassung der Miete geht es im vorliegenden Verfahren aber nicht.

bb) Soweit sich die Klägerin in diesem Zusammenhang auf den formularmäßigen Erhöhungsvorbehalt in § 3 Nr. 7 des Mietvertrages beruft, übersieht sie, daß eine derartige Klausel nach der Rechtsprechung des Senats unwirksam ist (Urteil vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 = WM 1993, 660 unter II 2). Ebenso scheidet eine Mieterhöhung nach § 3 Nr. 6 des Mietvertrages aus, weil es mangels entsprechender Angaben in den in Betracht

kommenden Nummern 2 und 3 des § 3 an einem hinreichenden Anknüpfungspunkt für die Bestimmung fehlt, welche Betriebskosten in der Teilinklusivmiete enthalten und deshalb möglicherweise bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen sind, und welche Nebenkosten von vornherein hiervon ausgeschlossen sind, weil der Vermieter sie ohnehin zu tragen hat. Diese Unsicherheit ist mit dem aus § 9 AGBG abgeleiteten Transparenzgebot nicht zu vereinbaren.

cc) Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, daß die Beklagte die im Jahr 1994 von der Klägerin vorgenommenen Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten akzeptiert hat. Ein stillschweigendes Einverständnis auch mit künftigen derartigen Mieterhöhungen lag darin schon deshalb nicht, weil die Maßnahme der damaligen Gesetzeslage im Land Berlin entsprach und ein Widerspruch der Beklagten daher aussichtslos gewesen wäre.

c) Der Klägerin ist es mithin grundsätzlich verwehrt, die Miete unter Hinweis auf gestiegene Betriebskosten zu erhöhen. Eine Ausnahme gilt jedoch für die Aufzugskosten, die die Klägerin im Jahr 1999 erstmals in die Berechnung der Betriebskosten einbezogen hat. Diese Kosten sind, wie sich aus den vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Unterlagen ergibt und im übrigen zwischen den Parteien unstreitig ist, durch den nachträglichen Einbau von Aufzügen in die Wohnanlage neu entstanden; sie wurden von der Klägerin zunächst über Vorauszahlungen der Mieter abgerechnet. Solche neu eingeführten Betriebskosten rechtfertigen ausnahmsweise die Erhöhung der Miete, weil sie von der Teilinklusivmietenabrede nicht erfaßt sind und sich die Parteien überdies durch die von der Klägerin vorgenommene und von der Beklagten widerspruchslos akzeptierte Berechnung der Aufzugskosten ab dem Zeitpunkt ihrer erstmaligen Entstehung konkludent hierüber geeinigt haben (vgl. dazu auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 4 MHG Rdnr. 33). Eine

zusätzliche Belastung der Beklagten folgt aus der Umstellung von der Vorauszahlung auf die Umlage nicht.

Die Klägerin ist auch nicht aus sonstigen Gründen an der Geltendmachung dieser Kosten gehindert. Aufzugskosten zählen zu den Betriebskosten im Sinne des § 27 der damals noch geltenden II. Berechnungsverordnung (BV) (Nr. 7 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV); sie können deshalb Gegenstand einer Vorauszahlungs- oder Umlagevereinbarung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 MHG sein. Ihrer Einbeziehung steht, anders als die Revision meint, das bereits erwähnte Senatsurteil vom 20. Januar 1993 nicht entgegen. In jenem Verfahren hatte der Senat im Rahmen eines Verbandsklageverfahrens die Wirksamkeit einer Klausel mit der Begründung verneint, sie erfasse auch solche Nebenkosten, die nicht in der Anlage 3 zu § 27 II. BV aufgezählt seien. Letzteres ist bei den Aufzugskosten, wie ausgeführt, indessen nicht der Fall.

III.

Nach alledem erweist sich die Revision überwiegend als begründet. Ohne Erfolg bleibt sie lediglich insofern, als die Vorinstanzen der Klage stattgegeben haben, soweit die Mieterhöhung auf die Einbeziehung der Aufzugskosten in die Betriebskostenumlage gestützt war. In diesem Punkt ist die Mieterhöhung jedenfalls dem Grunde nach gerechtfertigt; zur Ermittlung der Höhe des betreffenden Betrages ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen

(§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Im übrigen ist die Revision der Beklagten zurückzuweisen.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Dr. Deppert
für den wegen Urlaubs an der Unterzeichnung verhinderten Richter am Bundesgerichtshof Dr. Leimert
12. Januar 2004

Dr. Deppert
für den wegen Krankheit an der Unterzeichnung verhinderten Richter am Bundesgerichtshof Dr. Frellesen
20. Januar 2004